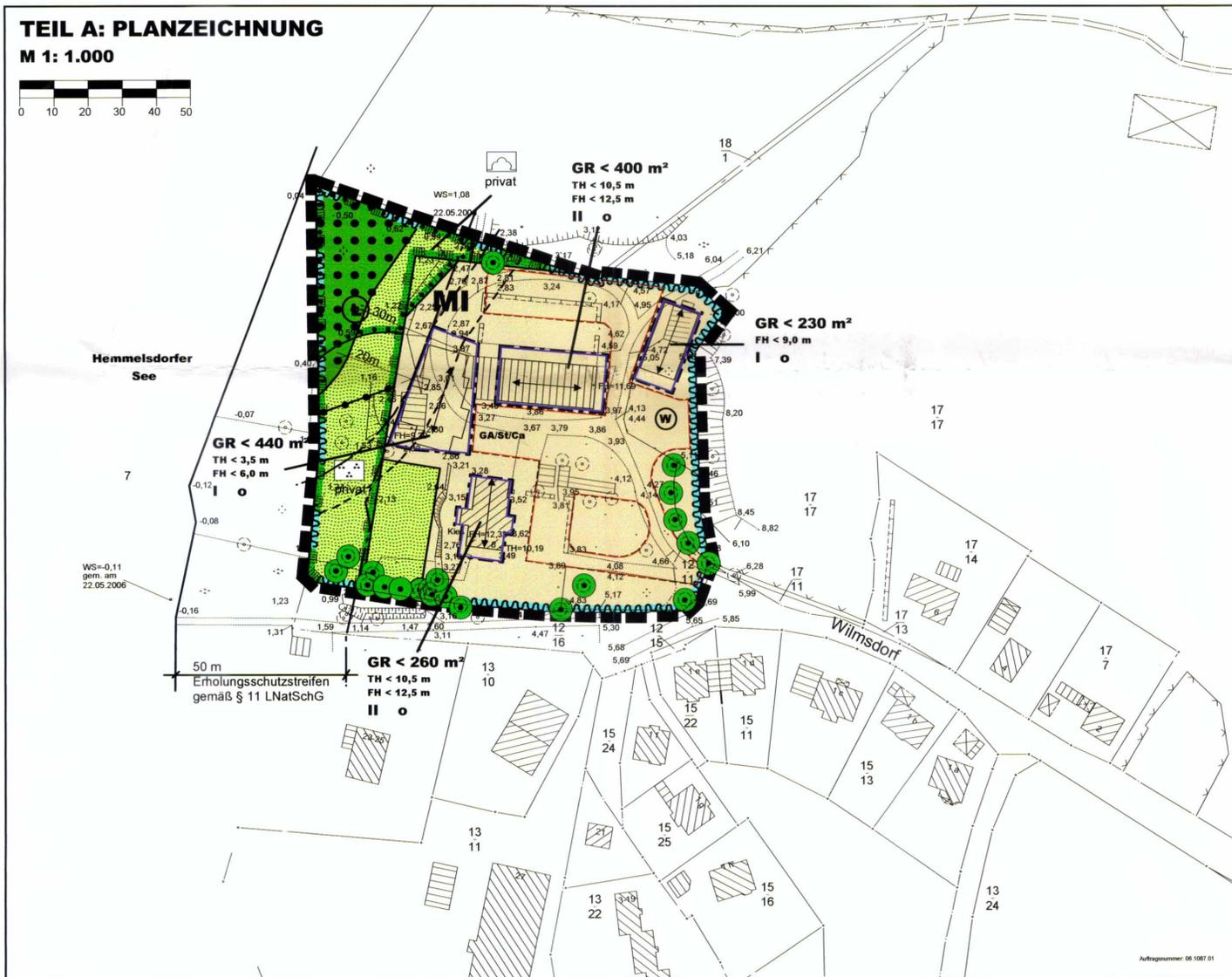




TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 230 m² GRUNDFLÄCHE

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 6,0 m FIRSTHÖHE DER BAULICHENANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFÜßBODEN

TH < 3,5 m TRAUFGHÖHE DER BAULICHENANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFÜßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

OFFENE BAUWEISE §§ 22 und 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PARKANLAGE

WALDSCHUTZSTREIFEN

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (= CARPORTS)

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

BÖSCHUNG

WASSERSCHONGEBIET

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN § 26 Abs. 1 LNatSchG

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

UMGRENZUNGEN VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES § 9 Abs. 6 BauGB

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET § 18 LNatSchG

WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

MIT VERFÜGUNG VOM 29.05.2007 GENEHMIGTE REDUZIERUNG DES WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 1 Abs. 4 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 18 LNatSchG

§ 24 LWaldG

§ 24 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen GR < 440m², GR < 400m² und GR < 230 m² und somit dort auch nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht zulässig.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Art der Nutzung "Schank- und Speisewirtschaft" nur als "Cafe" zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHE (GR) (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im MI-Gebiet festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise für gewerblich genutzte Terrassenflächen um insgesamt 200 m² überschritten werden.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandte Gebäudedefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudedefront.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im MI-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 2.660 m² (entspricht 32 % des MD-Gebietes) überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN / ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER (§ 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im MI-Gebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) kann für gewerblich genutzte Terrassenflächen - hier: Cafe - ausnahmsweise um insgesamt 200 m² überschritten werden.

4. WOHNUMGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind max. zwei Wohnungen zulässig.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Inerhalb der Grünfläche "Waldschutzstreifen" ist je angefangener 100 m² ein Baum und je angefangener 10 m² ein Strauch zu pflanzen.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

6.1 DACHMATERIALIEN

Es sind ausschließlich graue oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig, die nicht glänzend oder reflektierend sind. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

6.2 AUßENWÄNDE

Es sind die Fassaden aus hellem Putz mit Hellbezugswerten von 30-60 zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30 % der Außenwandflächen zulässig.

6.2 ZUFahrTEN

Stellplätze sind mit Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

Hinweis:

Der Waldschutzstreifen von 30m nach § 24 LWG ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen, die eine Feuerbrücke bilden können, freizuhalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521-7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet im nordwestlichen Bereich von Wilmsdorf, Wilmsdorf 8 (Flurstück 17/17), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 20.02.2007.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 28.02.2007 bis zum 16.03.2007 durchgeführt worden.
- Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2007.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2007 bis zum 28.09.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.10.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ratekau, 05.11.2007



Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 23.10.2007 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 06.11.2007



Helten
(Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ratekau, 04.12.2007



Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

- Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.12.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.12.2007 in Kraft getreten.

Ratekau, 13.12.2007



Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 79

für ein Gebiet im nordwestlichen Bereich von Wilmsdorf, Wilmsdorf 8 (Flurstück 17/17)

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 11. Oktober 2007

